



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 675.000,- k.k.

**MEGEN
ELZENSTRAAT 3**





Specificaties

■ Woonoppervlakte 176 m²	Soort woning	eengezinswoning levenloopbestendig
■ Perceeloppervlakte ca. 520 m²	Type woning	vrijstaande woning
■ Inhoud woning 768 m³	Aantal kamers	8 kamers, waarvan 5 slaapkamers
■ Overig inpandige ruimte 31 m²	Tuin	prachtig ingericht met volwassen groen en verschillende terrassen en overkappingen
■ Gebouw gebonden buitenruimte 53 m²	Ligging	Centrale ligging: dorps wonen met steden als Oss en Nijmegen op korte afstand
■ Bouwjaar 1977	Verwarming	HR-combiketel (2023) AircO
■ Energielabel D 14 zonnepanelen		

Vrijstaand wonen in historisch Megen

In het pittoreske vestingstadje Megen – bekend om zijn historische straatjes, het sfeervolle centrum en de ligging direct aan de Maas – staat aan de Elzenstraat 3 deze royale vrijstaande woning. Met maar liefst ca. 176 m² woonoppervlakte en een inhoud van ruim 768 m³ is dit een huis dat volop ruimte biedt, voor zowel gezinnen als iedereen die waarde hecht aan comfort, rust en een vleugje luxe.

Wat deze woning écht uniek maakt, is de heerlijk groen ingerichte achtertuin met verschillende rietgedekte overkappingen en bijgebouwen én de eigen wellness- en ontspanningsruimte. Een plek waar je na een drukke dag volledig tot rust komt. Dat maakt dit huis allesbehalve standaard: hier woon je niet alleen, hier geniet je. Tevens is de begane grond voorzien van een ruime slaapkamer en badkamervoorziening, waardoor de woning ook nog eens levensloopbestendig is.

De locatie is minstens zo aantrekkelijk: rustig gelegen en toch op loopafstand van het gezellige centrum én de uiterwaarden van de Maas. Bovendien zijn steden als Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar, waardoor je het beste van twee werelden hebt: wonen in een idyllisch dorp met de voorzieningen van de stad dichtbij.

Begane grond

De ruime hal vormt de entree naar de lichte woonkamer, keuken en trapopgang. De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. Hier is plek genoeg voor een comfortabele zithoek én een lange eettafel waar je gezellig met familie en vrienden samenkomt.

De keuken sluit logisch aan en biedt volop werk- en kastruimte. Daarnaast is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel.

De voormalige garage is omgebouwd tot ruime slaapkamer, welke tevens perfect dienst kan doen als speelkamer of kantoor / praktijk aan huis. Via de gang zijn de wasruimte, toilet en wellnessruimte te bereiken.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, allemaal van goed formaat. De badkamer is praktisch ingedeeld en kan eenvoudig worden vernieuwd tot een moderne en complete ruimte. 1 van de slaapkamers is nu voorzien van een keukenblok, welke indien gewenst eenvoudig verwijderd kan worden. De master geeft toegang tot het dakterras.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Met kleine aanpassingen als bijvoorbeeld een dakraam is hier perfect een extra (slaap)kamer te realiseren.

Buitenleven

Rondom de woning ligt een royale tuin met volledige privacy, voorzien van verschillende fraai uitgevoerde terrassen en rietgedekte bijgebouwen / overkappingen, speels straatwerk, prachtige platanen en ander volwassen groen. Het vrijstaande bijgebouw betreft een heerlijke ontspanningsruimte met sauna. Aan de voorzijde een eigen oprit en pad naar achtertuin.

Kortom

Elzenstraat 3 in Megen is een huis waar ruimte, rust en ontspanning hand in hand gaan. Met zijn royale leefruimtes, de unieke wellnessruimte en de prachtige ligging in Megen beleef je hier elke dag een vleugje vakantiegevoel – gewoon in je eigen huis.



Bijzonderheden

- Royale vrijstaande woning met ca. 176 m² woonoppervlakte.
- Inhoud van ruim 768 m³: volop ruimte en mogelijkheden.
- De begane grond is in 2010 volledig gemoderniseerd.
- Lichte, royale woonkamer met grote raampartijen.
- Complete keuken met voldoende ruimte voor een eettafel en panoramisch zicht over de achtertuin.
- De woning is voorzien volledig geïsoleerd en op bg voorzien van isolatieglas.
- Begane vloer deels voorzien van vloerverwarming.
- Unieke eigen wellnessruimte met douche en jacuzzi.
- De slaapkamer op de begane grond kan eveneens gebruikt worden als speelkamer of kantoor / praktijk aan huis. Boven deze kamer bevindt zich een extra bergzolder.
- Drie slaapkamers van goed formaat en vierde kamer met vaste trap naar zolderetage.
- Praktische badkamer met moderniseringspotentieel.
- De zolderetage betreft een ruime en praktische bergzolder, maar kan eenvoudig d.m.v. aanpassingen als een dakraam worden omgezet naar een extra (slaap)kamer.
- Ontspanningsruimte volledig geïsoleerd en voorzien van traditionele sauna.
- Royale tuin rondom met veel privacy, ruimte voor terrassen en speelgelegenheid.
- Perceel is ca. 520 m² groot. Moet nog worden ingemeten. Kadastrale kosten worden met verkoper gedeeld.
- De woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd opgeleverd.
- Schilderwerk buitenzijde 2025.
- HR-combiketel 2023.
- Voorzien van 14 zonnepanelen.
- Rustige ligging in charmant vestingstadje Megen, op loopafstand van centrum en prachtig natuurgebied De Maasuitwaerden.
- Centrale bereikbaarheid richting Oss, Nijmegen en 's-Hertogenbosch.

























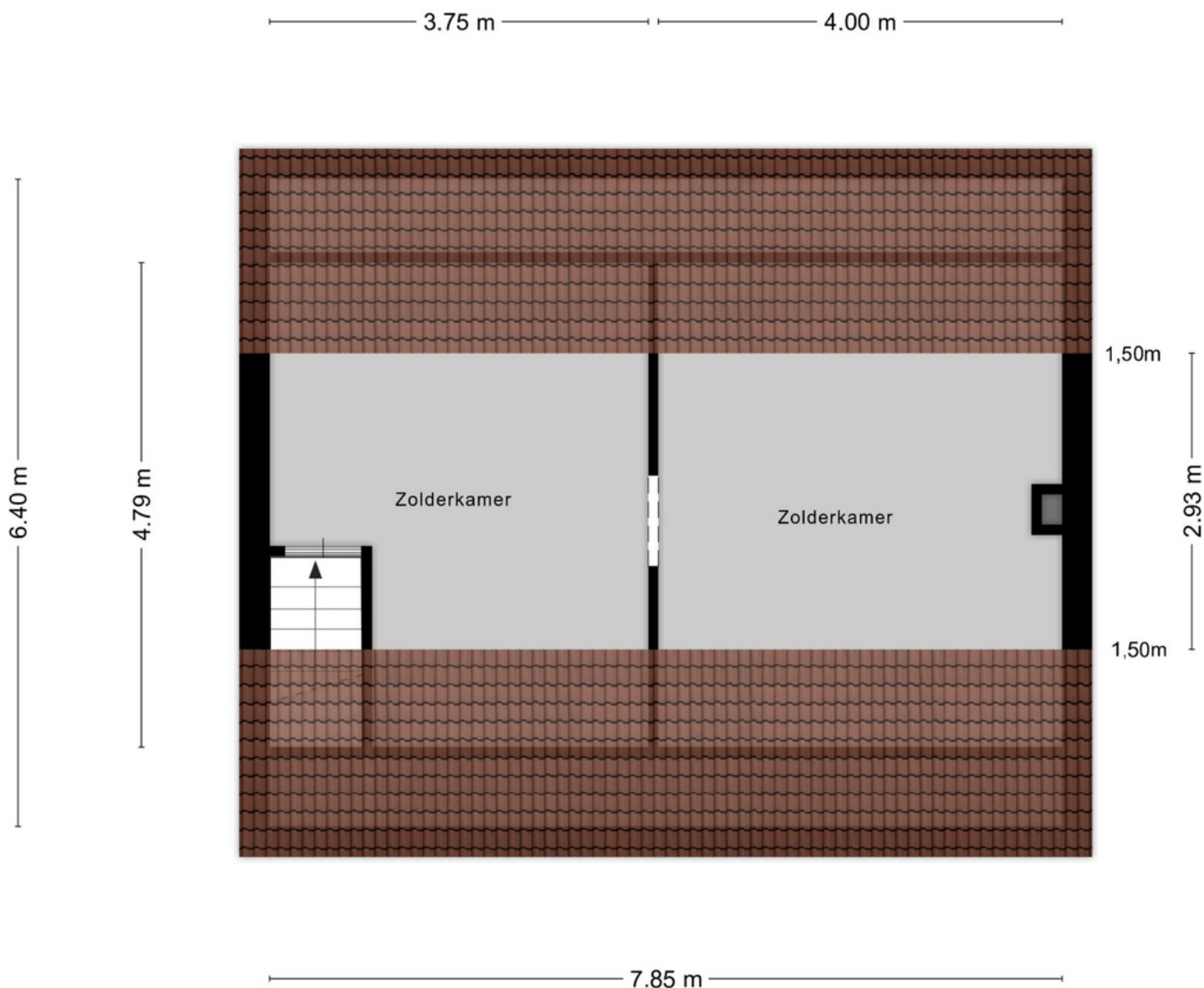


Begane grond overzicht

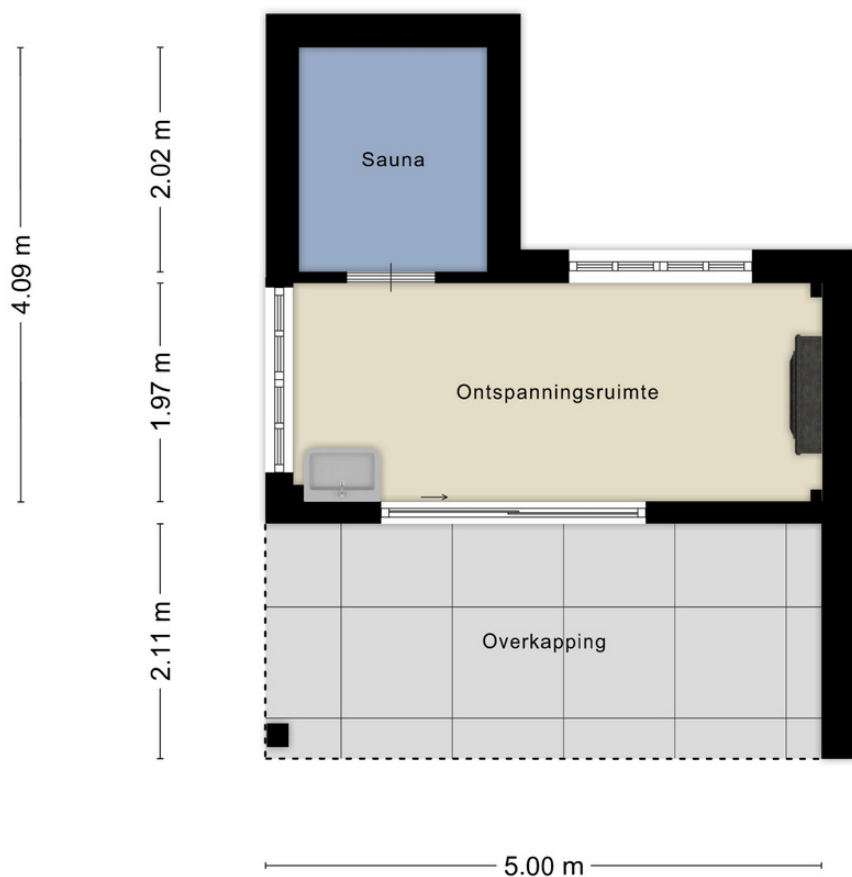
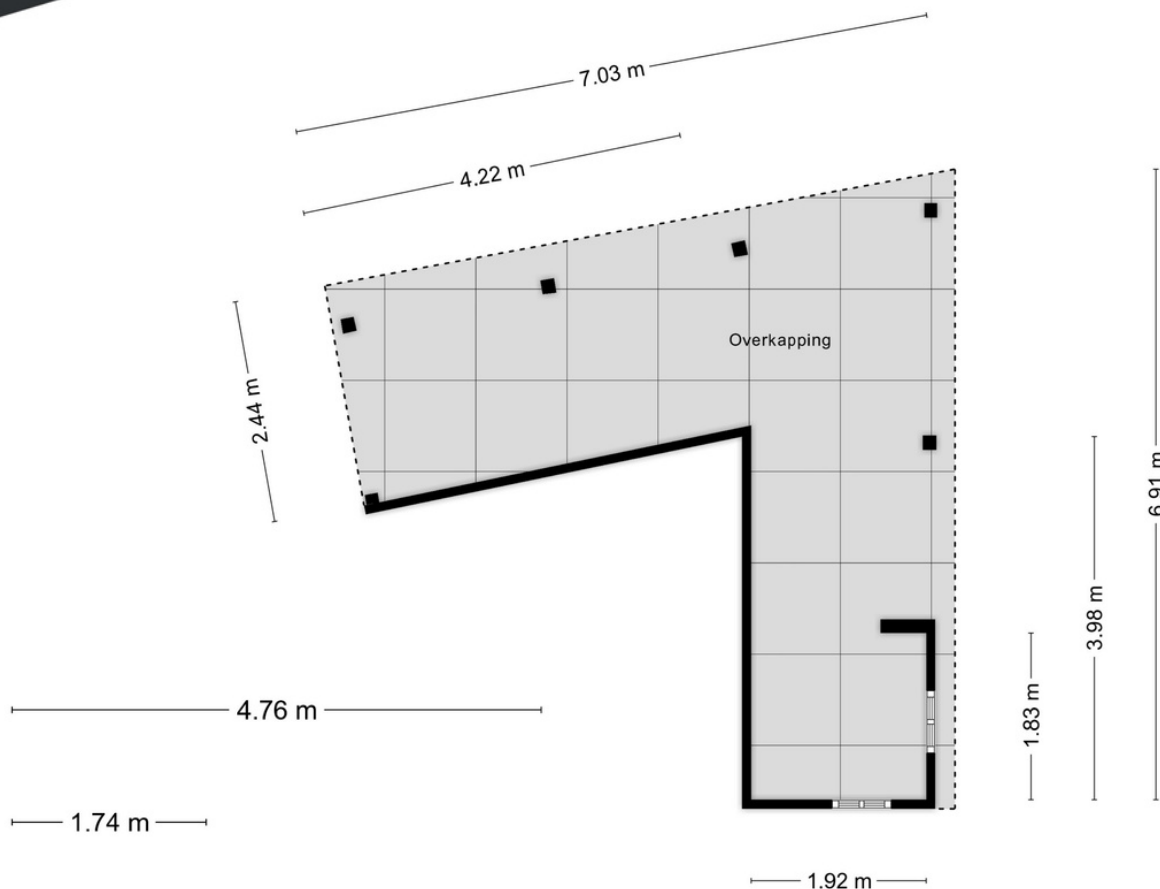








Overkapping en tuinhuis





Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting (voor woningen), kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen RT

Assistent Makelaar / Register Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar - Register Taxateur



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU